

Tilstandsrapport

📍 Holteveien 1, 3158 ANDEBU

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 202, bnr. 16

Areal (BRA): Enebolig 159 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 12.03.2024

Oppdragsnr.: 21248-1279

Referansenummer: RR1948

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstsenter]
Går | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan og kjeller under tilbygget del.

Boligen er opprinnelig bygget i 1927 og har blitt tilbygget i senere tid.

Det ble utført oppgraderinger i boligen rundt 2005/06 med nytt bad, vaskerom og kjøkken i 1. etg., utvendig etterisolert og skiftet deler av kledningen, nye ytterdører og enkelte vinduer. Bad i 2. etg. fra 2011. Takteking og renner/nedløp i 2012. Vvb fra 2016. Innmat i sikringsskap og elbil lader fra 2022.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte vinduer, enkelte kobberrør i kjeller, drenering, utvendige vann/avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2012.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av tømmer i opprinnelig del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Vindskier og gesimser i tre.

Det ble foretatt en del utskiftninger i ca. 2006.

Deler av yttervegger ble etterisolert.

Deler av kledning er av eldre dato.

Det er ettermontert musebørster i underkant av kledning rundt hele boligen.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av over og underliggende trebord med overliggende OSB finerplater som nytt undertak i 2012.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er borret luftehull i gavlvegger.

Det er stedvis spor etter fukt, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i 1. etg. mot øst og sør, samt på soverom i 2. etg. på østvegg.

Malt trevindu på vaskerom fra 2005. Ellers er de fleste vinduer fra 1976. 1 vindu fra 1974 og 1 vindu fra 1988 i 2. etg.

Vinduer i kjeller med enkelglass fra byggeår.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2006.

Markterrasse med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Levegg med malte liggende kledningsbord.

Terrassebord nærmest bolig er innsisert og så ut som grei stand. Håndløper på levegg er noe slitt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har flislagte overflater og laminat.

Vegger har malt trepanel, tømmervegger, malte plater og flis på vegg på et soverom.

Tak har malte takessplater, malt trepanel og malte plater.

Det er i nyere tid montert fliser i gang, stue og kjøkken. Samtlige overflater er malt mellom 2021 og 2024 med unntak av våtrommene ifølge eier. Ved befaring var det noe uferdig listverk og flekkmalning. Dette skal utbedres av eier.

Beskrivelse av eiendommen

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Malte panelplater i gang, 2. etg.

Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Det er lagt nye bjelker for å rette gulv i tv-stue og hovedsoverom, samt etterisolering av gulv.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Etasjeskiller består av trebjelkelag fra byggeår på lite soverom innenfor tv-stue.

Retningavvik er kontrollert.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Det er montert peisovn i stue.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2023.

Det ble utført tilsyn og feiing 22.02.2024. Påpekt avvik fra feier har blitt utbedret i etterkant.

Det er kjeller under tilbygget del av boligen med tilkomst fra utvendig kjellerhals.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Sluk i kjeller av støpejern.

Kjeller under opprinnelig bolig er fylt igjen med lecakuler under støpt dekke ifølge tidligere takstrapport og ikke videre inspisert grunnet manglende tilkomst.

Det er lufteventiler i yttervegger.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Trapp er noe bratt og håndløper er lav. Ellers grei stand.

Det er malte profilerte dører. Varierende alder på dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom med gulvvarme fra 2005 ifølge tidligere takstrapport.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske

forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er malt trepanel på vegg. Sokkelflis mot gulv og flislagt over benkeplate. Malt trepanel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt fall på gulv.

Det er påvist sluk under vaskemaskin og tørketrommel. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er kun ventiler via luftespalte i vindu. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etg.

Flislagt bad med gulvvarme fra 2005/06 ifølge tidligere salgsoppgave.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant til dusj med bra fall i dusjsone.

Det er synlig membran i sluk i dusj og på hovedgulv. Ikke mulig å se membran under badekar da sluk ikke var rengjort og vanskelig tilgang.

Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, innebygget badekar og innebygget dusjhjørne med glassvegg. Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etg.

Flislagt bad med gulvvarme fra 2011 ifølge tidligere takstrapport.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv. 6 cm høy oppkant ved dørterskel.
Det er plastsluk under dusjkabinett. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.
Det er avtrekksvifte i tak.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak sistene og rørfordelingsskap uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006 med malte profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert platetopp (2021), komfyr og micro. Frittstående kjøøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Eier pusset og malte fronter på kjøkken i 2021.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber i kjeller og plast/rør i rør system til boligen.
Rørfordelingsskap plassert i kneloft til bad i 2. etg. Ikke inspisert da eier ikke hadde nøkkel til skap.
Stoppekran plassert i kjeller.
Vannrør er skiftet i perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.
Vannrør til utvendig vannkran av kobber.
Innvendig avløp er av plast fra perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i enkelte vinduskarmer og friskluftsventil i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert peisovn i stue.
Montert varmepumpe i stue i 2022 (produksjonsdato 2021)
Termostatstyrt gulvvarme i gang, stue, kjøkken, vaskerom og begge bad.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert, men ved befaring kunne jeg kjenne av det ikke var gulvvarme i gang mot bad, og ifølge eier mangler det gulvvarme i området ved sofa i stue.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder på 225 liter fra 2016 plassert i kjeller.
Sikringsskap er plassert i kott i 2. etg.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av tilhugget steinblokker rundt eldste del og betong rundt tilbygget del.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er flat rundt bygningsmassen av det som kan vurderes da tomt er delvis snødekt.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Ukjent alder.
Utvendige vannledninger til privat grunnboret brønn. Ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	88	0	0	88
2. etasje	71	0	0	71
Sum	159	0	0	
Sum BRA	159			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	35	0	35
Loft	0	11	0	11
Sum	0	46	0	
Sum BRA	46			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

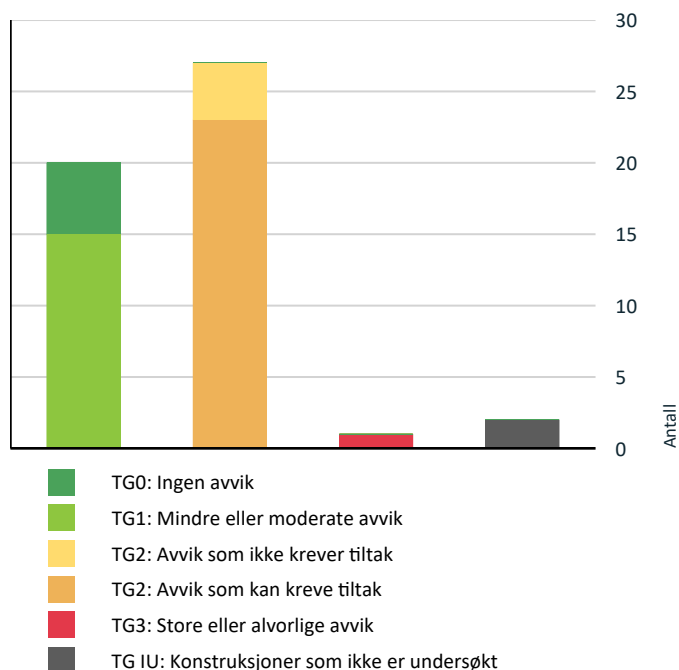
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

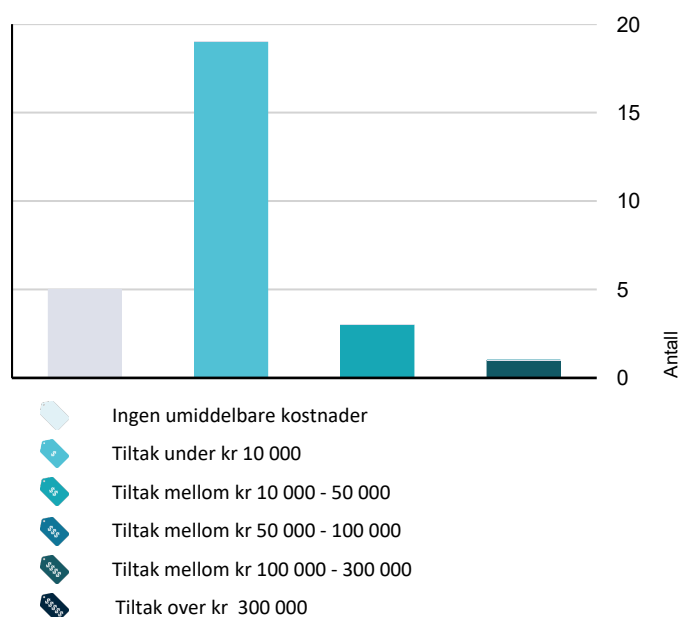
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bodd i boligen i 2 år og 3 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1927

Kommentar

Eiendomsverdi, 2024

Standard

Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygget del over kjeller. Ukjent alder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2012. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler endestykke på takrenner på vestsida av bolig. Nedløp mot vest mangler bend i bunn.

Det er ikke montert vannbrett på vegg over takoverbygg ved inngangsparti.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres bend i bunn av nedløpsrør der det mangler for å føre takvann vekk fra bolig.

Det bør monteres endestykker på takrenner der det mangler for å unngå fukt/råteskader i vindskier.

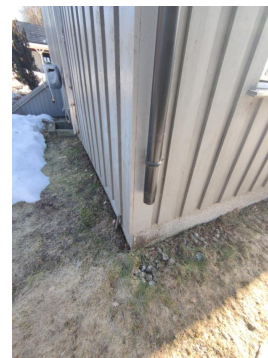
Det bør monteres vannbrett på vegg over takoverbygg ved inngangsparti for å unngå fukt/råteskader i kledningsbord.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler endestykke på takrenne.



Nedløp mangler bend.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av tømmer i opprinnelig del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Vindskier og gesimser i tre. Det ble foretatt en del utskiftninger i ca. 2006. Deler av yttervegger ble etterisolert.

Deler av kledning er av eldre dato.

Det er ettermontert musebørster i underkant av kledning rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte lister rundt vinduer går helt ned vannbrett.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Lister inntil vannbrett trekker til seg vann og forkorter levetiden. Lister må skiftes da det er sprekker og påbegynte råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av over og underliggende trebord med overliggende OSB finerplater som nytt undertak i 2012. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er borret luftehull i gavlvegger. Det er stedvis spor etter fukt, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble på befaringen registrert noe fuktskjolder på undertak. Det er noe tegn til borebiller på loft, men trolig av eldre dato og ikke et aktivt angrep. På loft er det kun borret luftehull i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Fuktskjoldene er trolig av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen unormal fukt å måle.

TG 2 Vinduer - 2

Malt trevindu på vaskerom fra 2005. Ellers er de fleste vinduer fra 1976. 1 vindu fra 1974 og 1 vindu fra 1988 i 2. etg. Vinduer i kjeller med enkelglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på vaskerom er vanskelig å åpne/lukke. Flere vinduer har påvist tegn til innvendig kondensering.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.

Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i 1. etg. mot øst og sør, samt på soverom i 2. etg. på østvegg.

TG 1 Dører

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk/åpning i katteluke i dør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Katteluke må skiftes for å unngå kald trekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Levegg med malte liggende kledningsbord. Terrassebord nærmest bolig er innsisert og så ut som grei stand. Håndløper på levegg er noe slitt.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv har flislagte overflater og laminat.
Vegger har malt trepanel, tømmervegger, malte plater og flis på vegg på et soverom.
Tak har malte takessplater, malt trepanel og malte plater.

Det er i nyere tid montert fliser i gang, stue og kjøkken. Samtlige overflater er malt mellom 2021 og 2024 med unntak av våtrommene ifølge eier.
Ved befaring var det noe uferdig listverk og flekkmaling. Dette skal utbedres av eier.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

! TG 2 Overflater - 2

Malte panelplater i gang, 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trolig brukt for få festemidler på panelplater, som fører til at plater buler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater mot kneloft bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag.
Det er lagt nye bjelker for å rette gulv i tv-stue og hovedsoverom, samt etterisolering av gulv.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller består av trebjelkelag fra byggeår på lite soverom innenfor tv-stue.
Retningavvik er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 31 mm gjennom hele, og 24 mm innenfor 2 m på soverom.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

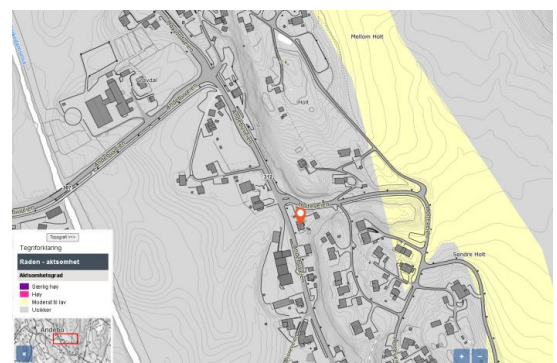
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert peisovn i stue.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2023.

Det ble utført tilsyn og feiing 22.02.2024. Påpekt avvik fra feier har blitt utbedret i etterkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Noe riss i brannmur på soverom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Riss i brannmur må observeres over tid. Sprekker det opp må ytterligere tiltak påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i ildfast stein i ovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Det er kjeller under tilbygget del av boligen med tilkomst fra utvendig kjellerhals.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.
Sluk i kjeller av støpejern.

Kjeller under opprinnelig bolig er fylt igjen med lecauler under støpt dekke ifølge tidligere takstrappport og ikke videre innsisert grunnet manglende tilkomst.
Det er lufteventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Liten del av himling i kjeller mot 1. etg. er isolert med isopor. Isopor er ikke et godkjent isolasjonsmateriale med tanke på isolasjonsevne og at det danner giftige gasser ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Isopor bør byttes ut med mineralull.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Trapp er noe bratt og håndløper er lav. Ellers grei stand.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 2 Innvendige dører

Det er malte profilerte dører. Varierende alder på dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til hovedsoverom går i terskel.

Dør til bad i 1. etg. går i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2011 ifølge tidligere takstrappport.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv. 6 cm høy oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinett. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

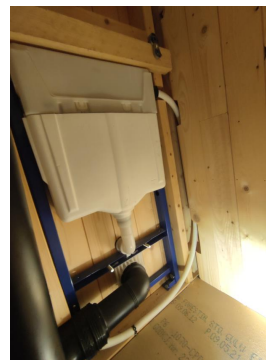
Innebygget sisterner er ikke bygget med fuktsikring rundt. Det vil medføre at evt. lekkasjevann renner ut i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Sisterner må fuktsikres og det må lages hull på bad for å synliggjøre evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sisterner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

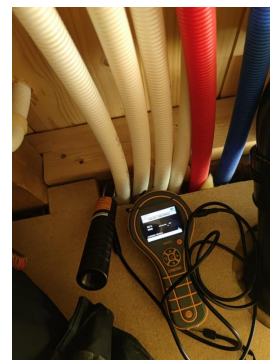
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak sisterner og rørfordelingsskap uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med gulvvarme fra 2005 ifølge tidligere takstrapport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt trepanel på vegg. Sokkelflis mot gulv og flislagt over benkeplate. Malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarig.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt fall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun 10 mm oppkant av flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist sluk under vaskemaskin og tørketrommel. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

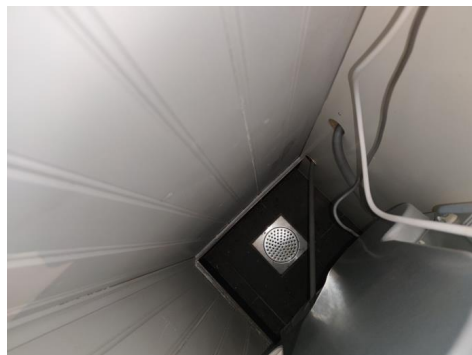
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Fuktskjolder/svelling på skapdører og under kum. Belegg har løsnet fra benkeplate ved kum.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun ventilering via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2005/06 ifølge tidligere salgsoppgave. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant til dusj med bra fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 6 mm fra topp slukrist til gulvflis ved dørterskel. Noe sprekker i overgang gulv/vegg.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Sprekker i overgang gulv/vegg må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk i dusj og på hovedgulv. Ikke mulig å se membran under badekar da sluk ikke var rengjort og vanskelig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Utett løsning rundt rørgjennomføringer under servanter.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må foretas tiltak for å utbedre utettheter ved rørgjennomføringer under servanter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk i dusj.



Utett rundt rørgjennomføringer under servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, innebygget badekar og innebygget dusjhjørne med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er sprekker i badekar som fører til vannsøl på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget sistene, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksvifte reagerer på fult, men er plassert på andre siden av rommet for dusj og fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

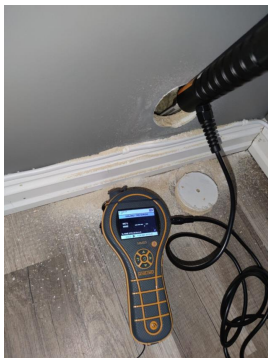
Det bør monteres avtrekksvifte nærmere dusjsone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med malte profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert platetopp (2021), komfyr og micro. Frittstående kjøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Eier pusset og malte fronter på kjøkken i 2021.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger - 2

Vannrør til utvendig vannkran av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig vannkran har frostskaide og vannkran er ikke lenger i bruk. Det er irr på enkelte kobberør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal utvendig vannkran tas i bruk må tiltak utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber i kjeller og plast/rør i rør system til boligen. Rørfordelingsskap plassert i kneloft til bad i 2. etg. Ikke inspisert da eier ikke hadde nøkkel til skap. Stoppekran plassert i kjeller. Vannrør er skiftet i perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast fra perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i enkelte vinduskarmer og friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert peisovn i stue.

Montert varmepumpe i stue i 2022 (produksjonsdato 2021)

Termostatstyrt gulvvarme i gang, stue, kjøkken, vaskerom og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert, men ved befarings kunne jeg kjenne av det ikke var gulvvarme i gang mot bad, og ifølge eier mangler det gulvvarme i området ved sofa i stue.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 225 liter fra 2016 plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i kott i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Ny innmat i sikringsskap og elbil lader i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

I forbindelse med eltilsyn ble det elektriske i boligen utbedret.

Innmaten i sikringsskap skiftet, det elektriske er gått nøye over og strømtilførsel til garasje er kuttet da kabel ikke var forskriftsmessig utført. Samsvarserklæringer fra elektriker er fremvist og ligger i boligmappa.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av ny grunnmursplast og drensledninger lukker avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av tilhugget steinblokker rundt eldste del og betong rundt tilbygget del.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekker og avskalling på betongtrapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker må tettes/utbedres.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen av det som kan vurderes da tomt er delvis snødekt.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Ukjent alder.

Utvendige vannledninger til privat grunnboret brønn. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Ca årstall ifølge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje med grunnareal på 35 m² og loftetasje på 11 m².

I fremkant av bygget er det bygget et 31 m² takoverbygg med profilerte stålplater.

Grunnmur til garasje av betong og noe lecablokker. Gulv mot grunn av betong.

Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon som er tekket med flate takstein.

Malt tredør og malte trevinduer med enkle glass.

Innvendig bratt tretrapp.

Bygget er i dårlig stand, og oppgraderinger bør påregnes.

Trapp til loft mangler rekkverk.

Store sprekker i lecablokker.

Vindu mangler glass.

Garasjeport mangler.

Strøm til garasje er kuttet.

Langt spenn mellom takstoler med tanke på snølast.

Generelt inntrykk: TG 3

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	88			88		
2. etasje	71			71		
Kjeller						
SUM	159					
SUM BRA	159					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Vaskerom , Bad , Soverom		
2. etasje	Gang , Kott , Soverom 1, TV-stue , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Kjellerrom m/vvb		

Kommentar

Areal 1. etg.

Gang m/trapp: 10,6 m²

Stue: 21,1 m²

Spisestue/kjøkken: 18,4 m²

Vaskerom: 5 m²

Bad: 9,9 m²

Soverom: 17,7 m²

Areal 2. etg.

Gang: 9,9 m²

Kott: 1,1 m²

Soverom 1: 15,2 m²

Tv-stue: 11,7 m²

Soverom 2: 9 m²

Bad: 3,8 m²

Soverom 3: 7,4 m²

Soverom 4: 9,7 m²

Kjeller.

Kjeller har ikke måleverdig areal da takhøyde er under 1,9 m.

Areal med lav takhøyde er 34 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Murerfirma utbedret avvik fra feier i 2024.
Elektrikerfirma utbedret avvik fra eltilsyn, samt ny immat i sikringsskap i 2022.
Montert pipehatt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i boligen er under dagens krav til takhøyde.

Takhøyde 1. etg: 2,22 m - 2,35 m.

Takhøyde 2. etg: 2,10 m - 2,39 m.

Takhøyde kjeller: 1.60 m - 1,75 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		35		35		
Loft		11		11		
SUM		46				
SUM BRA	46					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	1
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Stian Andre Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	202	16		0	2454.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holteveien 1

Hjemmelshaver

Thoresen Stian Andre Nesholen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Gravdal like ved Andebu sentrum.
Skogen har du rett utenfor stuedøren med uendelige turmuligheter både sommer som vinter.
Fra boligen er det gang- og sykkelsti helt til sentrum av Andebu med butikker, apotek, kafè, vinmonopol, bank, skole og barnehage.
Det er kun 15 minutter med bil til Tønsberg eller ca. 30 minutter til Sandefjord.
Man har for øvrig enkel adkomst nordover eller sørover med tog eller bil på E-18.
Om man vil reise utenlands er det bare 25 min. kjøring til Torp flyplass.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen har vann fra privat borevann. Brønn med pumpe er felles med flere naboeiendommer.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Stor, solrik og usjenert tomt pent opparbeidet med busker og trær samt samt gressareal.
Gårdsplassen dekket med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har pivat vann. Etter PBL §27-1 eiendommen skal knytte seg til kommunale vannledning.
Eiendommen får pålegg om tilknytting til kommunale vannledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	07.03.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.	Finnes ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig innflytningstillatelse på bygningen i kommunens arkiv.	Finnes ikke	0	Nei
Megleropplysninger	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR1948>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon